

## Alles over datacentra: 'Eindgebruikers en beleggers verstaan elkaar niet'

28-06-2017 15:50

Datacentra krijgen veel interesse vanuit de vastgoedmarkt. Zo worden er in hoog tempo nieuwe centra bijgebouwd en verwacht brancheorganisatie Dutch Data Association (DDA) zelfs dat dit tempo nog verder toeneemt. VJ sprak met Honoré du Puy, mede-oprichter van ICTroom, over de toekomst van de branche.



“Het is een vastgoedtak waarvoor deelname niet voor iedereen weggelegd is,” vertelt Du Puy. “Het vraagt een heel speciale behandeling, ook na oplevering. Zo hebben datacentra een enorme elektriciteitscapaciteit nodig; het gebruik daarvan genereert veel warmte. Daarom is koeling en brandveiligheid van groot belang. Ondertussen moet alle apparatuur haar werk te allen tijde blijven doen. Proactief onderhoud is essentieel.”

### **Uptime**

Het allerbelangrijkste voor een datacentrum is volgens Du Puy de ‘uptime’: wanneer de server waarop een website wordt gehost naar behoren functioneert. Juist doordat de branche veel interesse krijgt, treden veel nieuwe partijen toe. Echter hebben niet allen een goed trackrecord wat uptime betreft. “Je kunt veel beter met ervaren partijen werken die hierin gespecialiseerd zijn. Dat zijn er niet veel. In de gauwigheid iets ontwikkelen in de hoop dat het naar behoren blijft doen is er in deze branche niet bij.”

### **Integrator**

Ondanks de grote vraag naar datacentra, gebeurt ‘op eigen risico’ ontwikkelen zelden: de kosten zijn erg hoog. “We noemen onszelf daarom geen ontwikkelaar, maar een integrator. We doen het ontwerp, de bouw en het facility management in opdracht. We begeleiden het hele proces.”

*De bouw van een van de datacentra van ICTroom, van begin tot eind.*

“Wat het realiseren van een datacentrum van ontwikkelen van ander vastgoed onderscheidt, is dat je direct in contact bent met de eindgebruiker, niet met een belegger,” legt Du Puy uit. “We praten rechtstreeks met ICT-bedrijven of -afdelingen. Tot die laatste groep kunnen bijvoorbeeld ook banken, ziekenhuizen of ministeries behoren. Ook die hebben computerruimtes (‘on premise’) nodig. Daar komt ook het woordje ‘room’ in ICTroom vandaan: het hoeft niet altijd een heel groot datacentrum te zijn. Het kan kleiner.”

## **Klanten en locaties**

Opdrachtgevers zijn in te delen in ‘corporates & enterprises’, overheid, Telecom & ICT-ondernemingen. Grote klanten in Nederland uit de laatste categorie zijn onder andere glasvezelspecialist Eurofiber en Cegeka. Gebouwen die door ICTroom zijn ontworpen en gebouwd staan onder andere bij Waalwijk, Sittard/Geleen, Utrecht en Meppel.

## **Beleggen in datacentra**

“Datacentra zijn alleen een aantrekkelijk beleggingsobject voor een gespecialiseerde groep,” vertelt Du Puy. “Je moet namelijk kloppende beleggingsparameters hebben. Het zijn langetermijnobjecten die je óf lang in je portefeuille moet houden, óf je moet er een behoorlijk aantal van hebben die je dan weer als een samengesteld product aan een andere belegger kunt verkopen. Dit heeft ermee te maken dat de investeringen kapitaalintensief zijn en huurperiodes in deze branche vaak tien tot twintig jaar zijn. Langer dan gebruikelijk.”

Vaak houdt ICTroom de opgeleverde datacentra in eigen bezit. Soms wil de eindgebruiker het echter kopen (om op de balans te zetten) of komt er een belegger aan te pas. “Het maakt niet uit welk model de voorkeur geniet: wij blijven altijd verantwoordelijk voor de uptime. Die diensten willen we altijd blijven verlenen, want de belegger kan dat zelf niet. Voor de gebruiker moet het duidelijk zijn dat hij met een expert zakendoet. Gebruikers en beleggers verstaan elkaar in deze branche niet.”

## **Amsterdam Internet Exchange**

Van de datacentra in Nederland die serverruimte verhuren is nu al de meerderheid (68%) gevestigd in Amsterdam. In totaal gaat het om 188.000 m<sup>2</sup> bestaande vloeroppervlakte. Van de nieuw te bouwen datacentra (180.000 m<sup>2</sup>) zal maar liefst 98% in de hoofdstad verrijzen. Zo beweert DDA op basis van bouwplannen. Du Puy legt uit dat dit alles te maken heeft met de Amsterdam Internet Exchange (AMS-IX) in Amsterdam-Oost. “Deze is in de loop der jaren zo’n belangrijk knooppunt geworden, dat een deel van Europa erop draait. Dat maakt Nederland, en dan met name Amsterdam, interessant voor datacentra. Zo is een vertraging van milliseconden door een grotere afstand van een internet exchange al doorslaggevend in de locatiekeuze voor een datacentrum.”

Door nieuwe ontwikkelingen wordt het echter wel steeds makkelijker om op grotere afstand van zo’n exchange te gaan zitten, zoals Google in Groningen deed. “Dus terwijl de druk in Amsterdam gezien de schaarse grond steeds groter wordt, verwacht ik ook een toename in datacentra die zich bewust buiten Amsterdam vestigen. Met name door de aantrekkelijke grondprijzen. Van hotspots buiten Amsterdam zou ik echter op dit moment nog niet spreken.”

## **Dataproductie**

Met name in landen die streng omgaan met dataproductie ziet ICTroom grote kansen. Duitsland is zo’n land. “We maken daar meer kans om opdrachten te winnen dan in liberalere landen zoals Engeland, omdat er dan minder partijen zijn die op deze markt ingesprongen zijn. In Duitsland hebben ze een zekere achterstand in expertise, dus daar is meer vraag naar onze service. Nederland zit er qua dataproductie ergens tussenin.”

Verder van huis krijgt ICTroom inmiddels ook al verzoeken. Zo lopen er verkenningen in Finland, Frankrijk, Dubai, Egypte en Afrika. “We staan voor kwaliteit, voor 100% uptime. We hebben daarom bepaald in welke

landen we wel en niet willen opereren. Als wij ontwerp, bouw of nazorg naar onze inschatting niet kunnen garanderen in een bepaald land, dan houdt het op.”

**TIP:** Bezoek onze [Business Meeting over datacentra](#). Hier spreekt onder andere Gert Boer, senior project developer bij ICTroom. Ook kunt u hier al uw vragen stellen.

Ramon Holle